



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Приложение 2

РЕЕСТР

обращений Ассоциации АКОН в госорганы по положениям программы поддержки некоммерческих форм управления МКД «ТСЖ будущего»

СОЗДАНИЕ И НАЧАЛО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ

1. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о необходимости создания ТСЖ на вновь возведенных объектах жилого строительства в момент передачи его в эксплуатацию (исх.№ 16/05-09/22П от «05» сентября 2022 г.)

ПРОБЛЕМА. В результате реализации ст. 161 ЖК РФ от момента введения в эксплуатацию МКД, до возможности организовать и провести ОСС, на котором собственники смогут выбрать форму управления и УО, проходит от 6 месяцев до 2-3-х лет. Столь длительный период зачастую связан с тем, что процесс передачи квартир участникам долевого строительства сильно растянут во времени, более того многие вынуждены регистрировать своё право по суду. Еще одним следствием данного положения является то, что к моменту, когда собственники проведут ОСС, сменится не одна УК: по сложившейся практике минимум две - УО, которую назначил застройщик, а потом УО, выбранная ОМСУ по итогам открытого конкурса.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Создание ТСЖ из числа лиц, участвующих в долевом строительстве в соответствии с ФЗ-214. Для этого: Во-первых, необходимо одновременно с оформлением документов о соинвестировании подписывать заявление о том, что участник данного соглашения становится членом вновь создаваемого ТСЖ, которому будет передано все общедомовое имущество и оборудование, а также места общего пользования. Данная процедура уже реализуется ЖСК, которые после ввода объекта в эксплуатацию осуществляют управление МКД в соответствии с ЖК. Во-вторых, Правительству РФ оказать поддержку - для реализации нашей инициативы необходимо принять «Закон о ТСЖ», который будет регулировать порядок создания таких некоммерческих форм управления МКД из числа участников общедолевого



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

строительства, а также внести изменения в Градостроительный и Жилищный Кодексы, предоставив гражданам право принимать у застройщика на этапе ввода в эксплуатацию весь объект, учитывая тот факт, что он построен на их деньги.

По состоянию на 20.09.2022 г ответ не поступил.

2. Письмо Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ И.Э. Файзуллину о законном способе получения информации о структуре собственников в МКД для проведения ОСС (исх.№ 17/20-07/22П от «20» июля 2022 г.)

ПРОБЛЕМА 7 июля 2022 года Государственной думой были приняты поправки в ФЗ «О персональных данных», в соответствии с которыми запрещается передача третьим лицам данных из ЕГРН. Эти поправки вступают в силу с 1 марта 2023 года. Принятие этих поправок делает невозможным получение информации о структуре собственников в МКД для организации и проведения ОСС. Предоставление этих данных УК и ТСЖ также не представляется возможным без согласия владельца персональных данных на их передачу третьим лицам. В связи с этими нововведениями механизм организации и проведения ОСС будет парализован.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Минстрою России для разрешения созданной законодателем проблемы организации ОСС, о привлечении службы нотариата, а также организаций-регистраторов (в том числе, работающих с реестрами акционеров в акционерных обществах) к организации и проведению ОСС. Это позволит снять вопросы защищённости персональных данных собственников, гарантировать им возможность участия в собрании, а также избежать случаев подделки протоколов ОСС.

В своем ответе Минстрой России сообщил, что «требования к содержанию согласия на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, утверждены Приказом Роскомнадзора от 24 февраля 2021 № 18... По вопросу получения данных для реестра после вступления в силу Закона № 266 Минстрой рекомендует обратиться в Роскомнадзор» (исх. №16350-ОГ/16 от 12.08.2022)

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА ТСЖ



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

3. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину об освобождении некоммерческих форм управления МКД от налогообложения по квартплате и возврате действовавших ранее субсидий для НКО применительно к управляющим МКД (Исх.№ 22/24-08/22П, от «24» августа 2022 г.)

ПРОБЛЕМА. Применение упрощенной системы налогообложения (УСН) к ТСЖ противоречит сути деятельности данной некоммерческой формы управления МКД по следующим причинам:

1. Собираемые ТСЖ деньги по статье «Плата за содержание и ремонт», фактически являются целевыми взносами учредителей ТСЖ на его деятельность и не могут попадать под налогообложение.

2. Коммунальные платежи, поступающие на счет ТСЖ от жителей, связанные с личным потреблением, не являются доходом или выручкой организации, и перечисляются только для транзита ресурсоснабжающим организациям.

3. Оплата коммунальных ресурсов, используемых в местах общего пользования или при работе общедомового имущества, - это расходы, которые компенсируют собственники для функционирования МКД и реализации уставных целей организации.

В результате применения к ТСЖ действующей в России УСН, жители оплачивают квазианалог за то, что на ОСС реализовали своё право по выбору формы управления в форме ТСЖ, что ставит их в ущербное положение в сравнении с другими собственниками МКД, чьими домами управляет управляющая компания. Сложившаяся ситуация нарушает их конституционные права и вынуждает нести дополнительные затраты за саму возможность управлять своим МКД самим!

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Внести изменения в действующее налоговое законодательство, в результате которых платежи граждан, проживающих в МКД, управляемых ТСЖ, будут приравнены к взносам учредителей на деятельность созданной ими некоммерческой организации, что освободит эти платежи от налоговых сборов.



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Дополнительно 1. Отмена налоговых платежей для таких НКО как ТСЖ/ЖСК, так как целью является самоуправление, а не извлечение прибыли и дополнительная финансовая нагрузка ложиться на жильцов.
2. Возобновление субсидирования части затрат на энергоэффективный капремонт (П.П. N18 от 17.01.2017) После повышения цен в 2020 году, у домов со спецсчетом нет возможности провести без дополнительной финансовой поддержки.

В своем ответе Минстрой России сообщает, что «Минстроем России будут рассмотрены соответствующие предложения по обозначенному в обращении вопросу в случае их поступления от Минфина России» (исх. № 43937-МС/04 от 01.09.2022 г.)

В своем ответе Минфин России, пишет «одновременно информируем, что в соответствии с подпунктом 4 пункта 1(1) статьи 346(15) Кодекса (Налоговый кодекс РФ – прим ред.) при определении объекта налогообложения по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, не учитываются доходы, полученные товариществами собственников недвижимости, в том числе товариществами собственников жилья управляющими организациями, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами в оплату оказанных собственникам (пользователям) недвижимости коммунальных услуг, в случае оказания таких услуг указанными организациями, заключившими договоры ресурсоснабжения (договоры на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами) с ресурсоснабжающими организациями (региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами) в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации» (исх. № 03-11-11/873256 от 08.09.2022 г.) Необходимо отметить, что основная деятельность ТСЖ – оказание жилищных услуг в МКД по статье «Плата за содержание и ремонт», об освобождении от налогообложения которых в ответе Минфина не сообщается.

4. Письмо Председателю Правительства РФ М.В. Мишустину об отмене практики наложения административных штрафов на ТСЖ за нарушение правил СОиР, взимаемых в пользу государства, без учета величины сборов ТСЖ по статье СОиР. (Исх. № 19/11-08/22П от «11» августа 2022 г.)



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

ПРОБЛЕМА в участившихся случаях привлечения ТСЖ к административной ответственности по статье 7.22 КоАП «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений», в соответствии с которой предусмотрено наложение штрафа на юридические лица - от 40 000 до 50 000 рублей. Первое: проблема этой практики состоит в том, что для некоторых ТСЖ размер налагаемого штрафа составляет до 50% от месячной суммы сборов по статье «Содержание и ремонт МКД», что, в свою очередь, ставит такие ТСЖ фактически на грань банкротства. По нашим оценкам, не менее 1/3 ТСЖ попадают в эту категорию. Второе: ТСЖ привлекается к административной ответственности за нарушение правил содержания и ремонта мест общего пользования (далее СОиР) иными словами - за некачественную работу. При этом оно создано самими жителями с целью управления МКД в своих интересах, для чего они вносят плату или взносы. Однако штраф по данной статье идет не в пользу жителей, получающих эту услугу, а в пользу государства. Таким образом, ТСЖ лишается средств, необходимых ему для исполнения своих обязательств, поскольку это некоммерческая организация, чей бюджет не предусматривает выплату штрафов. В результате, жители должны будут собрать дополнительные средства в размере суммы штрафа для покрытия образовавшегося кассового разрыва.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: во-первых, вмешаться Правительству РФ в сложившуюся ситуацию и остановить порочную практику наложения административных штрафов на ТСЖ за нарушение правил СОиР, взимаемых в пользу государства, без учета величины сборов ТСЖ по статье «Содержание и ремонт мест общего пользования. Во-вторых, налагать штраф на некоммерческие формы управления МКД по статье 7.22 КоАП, в размере определённого процента от ежемесячных сборов по статье СОиР, но не более 50 000 рублей. В-третьих, штраф взимать в пользу жителей, уменьшая размер взносов или платы за СОиР.

В своем ответе Минстрой России сообщает что, «согласно части 3 статьи 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность... С учетом изложенного,



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

юридические лица вправе обжаловать постановления о привлечении к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ, в установленном порядке» (исх. №18415-ОГ/04 от 08.09.2022 г.)

5. Письмо Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ И.Э. Файзуллину о госрегулировании и господдержке в списании задолженности за ЖКУ социально незащищенным гражданам, при наличии просуженной задолженности начислении жилищной субсидии и перечислении ее поставщику ЖКУ, изменение принципов ежегодной индексации тарифов за ЖКУ (Исх.№ 17/09-08/22П, от «09» августа 2022 г)

ПРОБЛЕМА. Текущая ситуация с ростом задолженности населения за оплату услуг ЖКХ возникла не сегодня, а в 2020 году в результате принятого Правительством России моратория на начисление пеней и штрафов за несвоевременную оплату услуг ЖКХ. Данное решение было принято в рамках мер поддержки граждан в условиях ограничений, связанных с распространением Covid-19. В результате на начало 2021 года управляющие компании (далее – УК) и ТСЖ зафиксировали резкий рост объемов задолженности малоимущих и социально незащищенных групп населения. Проблема состояла в том, что граждане, накопив большую сумму задолженности не могли ее одномоментно погасить, поскольку не осуществляли необходимых накоплений.

Вторым фактором, усугубившим возникшую ситуацию, стало то, что из-за наличия задолженности граждан стали массово лишать субсидий на оплату услуг ЖКХ. По нашим оценкам, более 70% должников имели право на субсидию. В результате размер коммунального платежа вырос в два раза. А это в свою очередь создало проблемы для оплаты текущих платежей и увеличению размера задолженности. В ряде регионов эту проблему пытались купировать и предоставляли право на предоставление субсидии, не смотря на наличие задолженностей. Однако с лета 2021 года эта практика была прекращена.

К значимым причинам безусловно стоит отнести данные Росстата о падении реальных располагаемых денежных доходов населения в первом и втором кварталах 2022 года на 1,2% и 0,8% соответственно. Усугубляет эту ситуацию политика ежегодной индексации тарифов на коммунальные услуги



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

без учета способности населения регионов оплачивать запланированное повышение. Ранее нами было проведено исследование, которое наглядно это показало. Так, например, в индексах на 2021 год Новгородская область и Республика Саха (Якутия) - входят в ТОП-10 регионов с самой высокой долей коммунальных платежей в структуре доходов населения, при этом индекс роста коммунальных платежей там на 50% больше, чем средний индекс роста коммунальных тарифов по стране – 6,4% и 6% соответственно. В 2022 году тарифы были повышены по аналогичному принципу, то есть без возможности населения их оплачивать.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ: Во-первых, предоставлять гражданам субсидии на оплату ЖКУ вне зависимости от наличия или отсутствия у них просуженной задолженности. Во избежание использования этих средств нецелевым способом, перечислять эти средства напрямую УК и ТСЖ. Во-вторых, провести списание задолженностей отдельным категориям граждан, например, тем, кто утратил кормильца в семье или приобрёл ограничение трудоспособности. В-третьих, изменить принцип ежегодной индексации тарифов: проводить индексацию с учетом способности населения региона оплачивать повышенные тарифы.

В своем ответе Минстрой России «...в пределах компетенции сообщает следующее. 1. По вопросу предоставления субсидий и списания задолженностей сообщаем. Минстроем России разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – проект постановления).

Проектом постановления вводятся положения, позволяющие повысить адресность предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также более гибкое применение мер социальной поддержки в отношении граждан в условиях дестабилизации экономики.

Дифференциация размеров максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (далее – МДД) устанавливается субъектами Российской Федерации с учетом отношения среднедушевого дохода граждан к прожиточному минимуму на душу населения, а также статуса граждан (семьи) (одиноко проживающий пенсионер, одинокий родитель,



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

получатели пенсии по случаю потери кормильца, малоимущая семья, многодетная семья).

Проектом постановления предлагается дополнить Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 предлагается дополнить в том числе пунктом 58, которым регулируются отношения по порядку предоставления субсидий и списания задолженностей, при наличии уважительных причин (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и другие).

2. По вопросу индексации тарифов сообщаем... по указанному в обращении вопросу Минстрой России рекомендует обратиться в ФАС России» (исх. № 42843-МС/04 от 26.08.2022 г.)

Однако 12 сентября 2022 г. в СМИ с иным содержанием был опубликован комментарий замминистра строительства и ЖКХ РФ Алексея Ересько по проекту постановления Правительства РФ о внесении изменений в правила предоставления субсидий на оплату ЖКУ:

«Минстроем России разработан проект Постановления Правительства РФ, который направлен на повышение адресности социальной поддержки жителей нашей страны в части оплаты жилищно-коммунальных услуг. В первую очередь документ касается изменений в части предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

В частности, в качестве ключевой меры поддержки предлагается позволить собственникам возобновлять получение субсидий даже при наличии задолженности, если она возникла по уважительной причине. К таким причинам, например, относятся стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.

Несмотря на распространяемую в сети и СМИ информацию, в настоящее время инициативы и положения о списании долгов за ЖКУ в проект постановления не включены.



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Кроме того, документом предлагается установление различных стандартов максимально допустимой доли расходов граждан на оплату ЖКУ в соответствии с уровнем дохода семьи. Сегодня 34 региона уже пошли по этому пути, значительно повысив адресность господдержки в части оплаты коммунальных услуг. Работа над формированием проекта постановления еще продолжается, в настоящее время он находится на рассмотрении в Правительстве».

6. Письмо Председателю Правительства РФ М.В. Мишустину о государственной поддержке замены изношенного лифтового оборудования (исх.№ 14/28-08/22П от «08» августа 2022 г.)

ПРОБЛЕМА. По оценкам Ассоциации АКОН период накопления средств на замену лифтового оборудования таким МКД составит в среднем 13 лет. Такой длительный период обусловлен инфляцией в течении всего периода накопления. Кроме того, необходимо принять во внимание то, что на собираемые взносы не начисляется накопительный процент без решения общего собрания собственников (далее ОСС), а также рост стоимости импортных составляющих из-за курсовых колебаний или роста стоимости. С учетом длительности периода накопления высоки риски выйти за рассчитанный период 13 лет. Это приведет к тому, что в использовании будет находиться требующее замены лифтовое оборудование, эксплуатация которого несет угрозу жизни и здоровью людей, проживающих в таком МКД.

В случае, если замена оборудования потребуется раньше прогнозируемого срока в 13 лет, ТСЖ не сможет решить проблему и использовать кредитные ресурсы, поскольку получить на это согласие собственников на ОСС практически невозможно. Более того, если такой кредит будет предоставлен, то процент по нему будет сравним со ставками при потребительском кредитовании, а это означает, что высоки шансы невозврата займа. Особенно остро стоит проблема для тех, кто осуществляет накопления на специальном счете капремонта и не может рассчитывать на средства региональных фондов капитального ремонта для проведения этих работ.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: принять программу государственного кредитования и субсидирования капитального ремонта лифтового оборудования МКД, в соответствии с которой будет предоставляться беспроцентный займ для проведения этих работ ТСЖ, осуществляющими



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

накопления на спецсчетах капремонта, а также субсидировать 50% стоимости этих работ.

Минстрой России ответил, что «в 2021 году из средств резервного фонда Правительства РФ было выделено 750 млн рублей для софинансирования работ по замене лифтов. На сегодняшний день выделенные на указанные цели средства государственной поддержки полностью распределены в соответствии с поступившими заявками субъектов Российской Федерации. Минстрой России прорабатывает вопрос выделения дополнительного финансирования на поддержку замены лифтов» (исх. № 41299-ИН/06 от 18.08.2022 г.)

7 Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о неправомерности применения повышающих коэффициентов для потребителей без ПУ водоснабжения (исх. № 17/30-08/22П, от «30» августа 2022 г.)

ПРОБЛЕМА: при применении повышающих коэффициентов для потребителей без приборов учета водоснабжения, а именно $K1=1,5$ $K2=2$, позволяет РСО увеличивать норматив потребления на 150% или 200%. При этом увеличение объема потребленной воды с применением $K1$ и $K2$ происходит не только при расчете нормативного потребления ХВС, но и используется для определения расхода ГВС. При этом объем потребленной воды ГВС и ХВС используется для расчёта объема сброса сточных вод, и если мыкратно увеличим нормативы потребления услуг водоснабжения, то в таком же объеме мы увеличим объем услуг по водоотведению.

Нормативы потребления утверждаются региональными властями в порядке, установленном Правительством РФ. Этот порядок устанавливается Постановлением Правительства РФ 23.05.2006 N 306. При этом проведенное исследование Ассоциацией АКОН показывает, что в России отсутствует единая методика утверждения нормативов потребления воды так, например, в Москве 11,68 м.куб. потребления, а в Пскове он составит 4,3 м.куб, что в 2,7 раза ниже столицы.

Применение повышающих коэффициентов к нормативу не правомочно, поскольку сам норматив определения объема потребляемых КР рассчитывается без ПУ, следовательно, мы неправомерно увеличиваем его объем, более того в ситуации установленной многократной диспропорции



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

нормативов в регионах, использование подобного увеличения объема потребляемых ресурсов ведет к необоснованному обогащению РСО, поскольку они получают деньги за многократно завышенный мнимый объем.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Во-первых, Правительству РФ поручить прекратить порочную практику увеличение норматива потребления воды на 150% и 200% для тех, у кого нет приборов учета. Во-вторых, утвердить единую методику определения норматива потребления услуг водоснабжения по стране, т.к. существующий механизм, закрепленный в ЖК РФ ст. 157, нарушает базовые конституционные права и противоречит целям учета и справедливой оплаты потребленных коммунальных ресурсов.

По состоянию на 20.09.2022 г ответ не поступил.

8. Письмо Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ о субсидировании выпадающих доходов ТСЖ (исх.№ 01/05-09/22П от «05» сентября 2022 г.)

ПРОБЛЕМА Минстроем России разработан проект постановления Правительства РФ «О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» (далее – проект постановления).

Проектом постановления вводятся положения, позволяющие повысить адресность предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, а также более гибкое применение мер социальной поддержки в отношении граждан в условиях дестабилизации экономики.

Дифференциация размеров максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (далее – МДД) устанавливается субъектами Российской Федерации с учетом отношения среднедушевого дохода граждан к прожиточному минимуму на душу населения, а также статуса граждан (семьи) (одиноко проживающий пенсионер, одинокий родитель, получатели пенсии по случаю потери кормильца, малоимущая семья, многодетная семья).

Проектом постановления предлагается дополнить Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 14 декабря 2005 г. № 761 предлагается дополнить в том числе пунктом 58, которым регулируются отношения по порядку предоставления субсидий и списания задолженностей, при наличии уважительных причин (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и другие)

В ответе Минстроя России нет полного текста проекта постановления, а из публичных заявлений в СМИ следует, что Минстроем и профильным комитетом Госдумы прорабатывается вопрос о субсидировании ресурсопоставляющим компаниям недофинансирования из-за списания задолженности. Плата за содержание и ремонт мест общего пользования взимаемая УК и ТСЖ с собственников многоквартирных жилых домов, также является составляющей частью подлежащих списанию долгов граждан в соответствии с проектом постановления подготавливаемым Минстроем. Более того, большая часть задолженности граждан за потребленные коммунальные услуги также сформирована перед УК и ТСЖ, поскольку доля прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов крайне мала.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Правительству РФ при утверждении проектом постановления механизма списания долгов граждан за ЖКУ субсидировать ТСЖ выпадающие доходы. В случае необходимости Ассоциация АКОН готова представить свои предложения по тексту постановления.

По состоянию на 20.09.2022 г ответ из Минстроя России не поступил.

9. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о продлении моратория на банкротство ТСЖ (исх.№ 23/07-09/22П от «07» сентября 2022 г.)

ПРОБЛЕМА По данным Росстата, долги граждан за ЖКУ за 2022 год рекордно выросли на 7,6% (или 56,6 млрд рублей) по сравнению с аналогичным периодом 2021-го года и достигли 804,5 млрд рублей в I квартале 2022 года. Данная ситуация самым критическим образом влияет на деятельность ТСЖ и других некоммерческих форм управления многоквартирными жилыми домами (далее МКД). Рост задолженности граждан создает риски для деятельности данных организаций, так как возникший и резко увеличивающийся кассовый разрыв из-за ухудшения платежной дисциплины покрыть нечем. Во-первых, невозможно получить



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

кредит, поскольку банки избегают кредитовать такие формы юридических лиц по причине отсутствия залога и невозможности оформить поручительство по кредиту. Во-вторых - поскольку деятельность ТСЖ определена уставом, оно не может формировать иные существенные источники поступлений кроме, как платежи граждан за обслуживание МКД.

Все вышеизложенные обстоятельства привели к тому, что ТСЖ и другие некоммерческие формы управления с начала года стали резко накапливать задолженность перед ресурсоснабжающими организациями (далее РСО) — это для них единственный способ покрывать возникающие кассовые разрывы, возникшие из-за роста задолженности жителей за ЖКУ.

Снятие моратория на банкротство приведет к тому, что тысячи ТСЖ и других некоммерческих форм управления будут ликвидированы, поскольку не в состоянии одномоментно покрыть накопившиеся долги перед РСО. 2022 год может стать точкой невозврата, и ТСЖ окончательно утратят свое место на рынке. Следует отметить, что ситуация с ТСЖ занимает особое место из-за специфики их деятельности и организационно-правовой формы.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Правительству РФ продлить мораторий на банкротство для организаций, размер просуженной задолженности которых не превышает 50 000 000 рублей. Это решение позволит избежать массового закрытия компаний малого и среднего бизнеса, а также некоммерческих форм управления МКД.

В ответ Аппарат Правительства РФ переслал письмо в Минэкономразвития России (созыв), Минстрой России, Минэнерго России, ФССП России, ФНС России. «Просьба рассмотреть и о результатах проинформировать автора обращения». (исх. П13-67888 от 8 сентября 2022 г.)

Далее Аппарат Правительства РФ переслал письмо в Минэкономразвития России. «Просьба рассмотреть, при необходимости представить в Правительство Российской Федерации предложения по данному вопросу и о результатах в установленном порядке проинформировать автора обращения» (исх. №П16-68399 от 12 сентября 2022 г.)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

10. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о расширении списка перечня услуг по капремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капремонта (ФКР), для проведения «Энергоэффективного капремонта» (исх.№ 02/05-09/22П от «05» сентября 2022 г.)

В соответствии со статьей 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств ФКР может быть дополнен следующими услугами и (или) работами только, в случае принятия нормативно правового акта субъекта РФ:

1. Услуги и (или) работы по утеплению фасада, переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
2. Установка автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг;
3. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа).

На сегодняшний день ни одним субъектом РФ не принят нормативно правовой акт, позволяющий включать в работы по капремонту МКД все выше перечисленные работы.

В результате собственники домов, осуществляющих накопления на капремонт котловым способом, не получают возможность:

1. Утеплить фасад и снизить объем потребления тепловой энергий, как следствие снизить свой платеж за отопление.
2. Установить автоматизированную систему управления потреблением коммунальных ресурсов, позволяющую снизить объем потребления и регулировать его в зависимости от изменения температуры окружающей среды. В результате это позволяет создать более комфортные условия проживания и снизить платежи за жилищно-коммунальные услуги (далее ЖКУ).
3. Установка общедомовых приборов учета ничего не даст с точки зрения экономии, из-за утвержденных Минстроем нормативов на ОДН.



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Однако, установка узлов управления позволит снизить затраты ТСЖ на эксплуатацию, поскольку требует привлечения меньшего количества обслуживающего персонала, а также можно оперативно реагировать на любую нештатную ситуацию, повысив безопасность проживания в МКД.

В результате действия статьи 166 ЖК РФ и отсутствия решений региональных властей на протяжении последних лет эти важные работы не проводят в рамках капремонта МКД из средств ФКР. По итогу, мы лишь продлеваем эксплуатацию МКД и его инженерных систем, не меняя морально устаревшее техническое оснащение МКД на современные инженерные решения, позволяющие добиваться «Энергоэффективного капремонта» снижающего коммунальные платежи жителей и повышающего комфорт и безопасность проживания!

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Правительству РФ дополнить перечень обязательных работ и внести изменения в статью 166 ЖК РФ, что позволит производить «Энергоэффективный капремонт», снижающий платежи граждан за ЖКУ и повышающий комфорт и безопасность проживания.

В своем ответе Минстрой России сообщил, что «...решение о дополнении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту принимается субъектом РФ с учетом влияния на минимальный размер взноса, устанавливаемый субъектом РФ, и на объемы оказания финансовой поддержки проведения работ по капитальному ремонту из регионального и местного бюджетов.

Вместе с тем, в соответствии с положениями жилищного законодательства собственники помещений в МКД могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ (часть 8.2. статьи 156 Жилищного кодекса). За счёт средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт, осуществляется оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации. Таким образом, у собственников помещений в МКД сохраняется возможность за счёт увеличенного размера взноса на капитальный ремонт выполнить работы, которые не указаны в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса». (исх. № 18967-ОГ/06 от 14.09.2022 г.)



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

11. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о государственном стимулировании раздельного сбора мусора и применение расчета платы за вывоз мусора по фактическому объему (исх.№ 18/23-08/22П от «23» августа 2022 г)

ПРОБЛЕМА В рамках реализации «Мусорной реформы» регионами установлены нормативы и тарифы за вывоз мусора с метра квадратного жилой площади, в редких случаях - с одного проживающего. Исходя из открытых данных, Ассоциация АКОН в 2020 году составила «Мусорный рейтинг», который наглядно показал, что плата за вывоз мусора в самом дорогом городе Красногорске в 21 раз превышает стоимость вывоза мусора в самом дешевом городе Симферополе! Приведенные данные наглядно свидетельствуют, что заложенный в реформу принцип расчета размера платежа за вывоз мусора с квадратного метра или с человека носит характер квазианалога – платы, утвержденной по сомнительной методике. Но и это не самое главное. Многие ТСЖ организовали на своих контейнерных площадках раздельный сбор мусора, что позволяло в действовавшей ранее механике расчета платы за вывоз мусора по фактическому объему, не только в разы снижать его объем, а как следствие и затраты, но и получать небольшой дополнительный доход от сданных в переработку стекла, бумаги, алюминиевых банок и т.п.

В результате реализуемой в России «Мусорной реформы», когда размер платежа за вывоз мусора определяется «сомнительным» нормативом и не меняется от фактических объемов, пропал стимул для ТСЖ нести финансовые и организационные затраты по организации раздельного сбора мусора. В результате одна из целей реформы - раздельный сбор мусора - становится недостижимой, поскольку отсутствуют экономические мотивы участников, формирующих отходы, его сортировать. Жителям нет смысла сортировать отходы, поскольку их плата за вывоз мусора никак от этого не зависит, а ТСЖ не заинтересованы в организации раздельного сбора мусора.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Для ТСЖ, организовавших раздельный сбор мусора, разрешить оплачивать вывозимые ТБО по фактическому объему. Эта мера не только позволит снизить затраты жителей таких домов на вывоз мусора, но и создаст необходимые экономические стимулы для сортировки мусора жителями и ТСЖ, что в целом окажет содействие реализуемой в России «Мусорной реформы».



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

В своем ответе Минприроды России сообщил, что «порядок заключения Договора определен частью I (1) Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 (далее – Правила № 1156).

В соответствии с пунктом 25 Правил № 1156 существенным условием Договоров является объем ТКО.

Согласно пункту 2 типового договора объем ТКО определяется согласно Приложению к договору.

В соответствии с пунктом 15 типового договора стороны договора обязаны выбрать способ осуществления коммерческого учета ТКО в соответствии с Правилами № 505.

Пунктом 6 Правил № 505 определено, что в целях осуществления расчетов с собственниками ТКО коммерческий учет ТКО осуществляется в соответствии с подпунктом «а» пункта 5 Правил № 505, согласно которому коммерческий учет ТКО осуществляется расчетным путем исходя из:

- нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема;
- количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО.

Также следует отметить, что Верховным Судом Российской Федерации принято решение от 17 февраля 2021 г. по делу № АКПИ20-956 в соответствии, с которым: Подпункт «а» пункта 5 Правил № 505 предусматривает коммерческий учет ТКО расчетным путем исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема, или из количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО.

Таким образом, юридические лица вправе производить расчет, как по количеству и объему установленных контейнеров, так и по установленным уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации нормативам накопления ТКО. (исх. 25-47/36794 от 19.09.2022 г.)

12. Письмо Председателю Правительства РФ М. В. Мишустину о необходимости размещения сотрудников ТСЖ на законных основаниях в нежилых помещениях МКД, относящихся к общему имуществу (ОИ) (Исх.№ 21/01-09/22П от «01» сентября 2022 г.)



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

ПРОБЛЕМА ТСЖ и другие некоммерческие формы управления МКД столкнулись с дефицитом сотрудников рабочих специальностей, особенно остро эта проблема стоит в крупных городах. Такая ситуация неминуемо ведет к росту зарплат, а это вынуждает ТСЖ увеличивать плату за содержание ОИ, вносимую жителями МКД. Существующая практика предоставления сотрудникам ТСЖ временного проживания в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД противоречит действующему законодательству - ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» ст.23 п. 2. В случае выявления подобных случаев, председателя ТСЖ привлекают к административной ответственности по ст. 6.4 КоАП РФ, что грозит ему штрафом от 1 000 руб. до 2 000 руб., а санкции в отношении ТСЖ - от 10 000 руб.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Правительству РФ внести изменения в ФЗ РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» ст.23 п. 2, разрешив ТСЖ и другим некоммерческим формам управления МКД организовывать временное проживание своих сотрудников в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД.

ПОЗИТИВНЫЙ ЭФФЕКТ Изменение действующего законодательства и предоставление права ТСЖ и другим некоммерческим формам управления МКД организовывать временное проживание своих сотрудников в нежилых помещениях, относящихся к ОИ МКД, положительно скажется на их возможностях привлекать специалистов рабочих специальностей с периферии своих регионов, где есть проблемы с трудоустройством, запустив механизм внутренней трудовой миграции. Такая возможность позволит не только закрыть вакантные позиции, но и снизить стоимость трудовых ресурсов, в результате чего ТСЖ и другим некоммерческие формы управления сэкономят значительные средства жителей МКД.

По состоянию на 20.09.2022г. ответ не поступил.

О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ТСЖ

13.1. Письмо Председателю Правительства РФ М.В. Мишустину о поддержке принятия «Закона о ТСЖ» (исх.№ 01/30-07/22П от «30» июня 2022 г.)



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

ПРОБЛЕМА С 1996 по 2005 год в Российской Федерации действовал «Закон о ТСЖ». Прекращение действия «Закона о ТСЖ» в 2005 году в связи с вступлением в силу Жилищного кодекса РФ что вызвало кризис в развитии данного способа управления МКД. - с 2010 по 2019 год, по данным Росстата, произошло резкое снижение доли ТСЖ и других жилищных кооперативов в РФ с 25% до 14% Это стало основной темой обсуждения на I Общероссийском съезде председателей ТСЖ в сентябре 2020 года, по результатам которого была утверждена необходимость принятия и основные тезисы нового «Закона о ТСЖ».

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Ассоциация АКОН совместно с председателями ТСЖ разработала проект «Закона о ТСЖ», который призван не только устранить противоречия действующей нормативно-правовой базы, но и создать новые возможности для развития этой формы управления: ТСЖ создается в новостройке с момента заключения договора долевого участия; в доме, где создано ТСЖ, все собственники становятся его членами и принимают решения на общих собраниях членов ТСЖ; закон устраняет разницу между общими собраниями собственников и собраниями членов ТСЖ; управление ТСЖ становится профессиональной деятельностью с соответствующим правовым регулированием; председатель ТСЖ должен сдать квалификационный экзамен, чтобы стать профессиональным управляющим. Предлагаемый новым «Законом о ТСЖ» правовой механизм некоммерческого управления МКД стимулирует вовлечение активных граждан в управление своими домами и будет способствовать росту доли ТСЖ с 14% до 50%. Новый «Закон о ТСЖ» создаст эффективный механизм реализации гражданами своих жилищных прав и интересов. В настоящий момент текст законопроекта дорабатывается и будет вынесен на рассмотрение до конца 2022 года в качестве самостоятельного документа.

В своем ответе на письмо Ассоциации АКОН (исх.№ 01/30-07/22П от «30» июня 2022 г.) Минстрой России сообщил, что «следует отметить, что создание и осуществление деятельности ТСЖ урегулировано нормами ЖК РФ и Гражданского кодекса Российской Федерации. В этой связи принятие отдельного «Закона о ТСЖ» нецелесообразно и дополнительного правового регулирования не требуется» (исх. № 35823-МС/04 от 25.07.2022 г.)

13.2. В виду высокой важности темы Ассоциация АКОН направила повторное обращение к Председателю Правительства РФ М.В.



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Мишустину (исх.№ 15/28-07/22П от «28» июля 2022 г.) с просьбой вмешаться в проводимую Минстроем политику в отношении некоммерческих форм управления МКД.

ПРОБЛЕМА 25 июля 2022 года Ассоциация АКОН получила ответ, подготовленный Минстроем России, в котором сообщается, что «принятие «Закона о ТСЖ» нецелесообразно».

Ассоциация АКОН просит Председателя Правительства РФ вмешаться в проводимую Минстроем России политику в отношении некоммерческих форм управления МКД: нам не только отказано в дополнительных механизмах правового регулирования через «Закон о ТСЖ», но и системно игнорируются проблемы этих форм управления, что уже привело к снижению их доли на ранке обслуживания МКД почти в 2 раза.

Ярким примером этой политики служит мораторий на начисление пеней за задолженность по оплате услуг ЖКХ, введенный Минстроем России с 6 апреля по 31 декабря 2020 года. В результате ТСЖ лишились существенной доли платежей и понесли значительные издержки, чтобы их компенсировать. Однако со стороны Минстроя компенсирующие механизмы предусмотрены не были. В результате, государство прокредитовало население за счет ТСЖ.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В связи со всем вышеизложенным, Ассоциация АКОН просит Председателя Правительства РФ рассмотреть возможность принятия государственной программы, направленной на содействие и развитие всех некоммерческих форм управления МКД - «ТСЖ будущего». В рамках этой программы необходимо предусмотреть создание правовых механизмов для активного вовлечения граждан в управление своими домами, обучение и профподготовку будущих председателей, а также меры финансовой поддержки ТСЖ, в том числе при организации проведения работ по капитальному ремонту.

В ответе Минстроя (исх.№37713-ОЛ/04 от 02.08.2022) на следующее письмо Ассоциации АКОН было сказано, что Минстрой России сохраняет позицию, что принятие предложенного Вами «Закона о ТСЖ» является нецелесообразным. Нормами ЖК РФ и Гражданского кодекса Российской Федерации в полной мере урегулировано создание и осуществление деятельности ТСЖ.



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Для сведения сообщаем, что Минстроем России подготовлен проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (далее - проект Стратегии, документ).

В рамках проекта Стратегии планируется развитие институтов и моделей управления жильем, включая открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций, в том числе модели «гарантирующих управляющих организации по управлению МКД».

Также, сообщаем Вам, что в проекте Стратегии планируется реализация следующих мероприятий:

внедрение единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД;

внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, централизация управления результатами деятельности органов государственного жилищного надзора и лицензионного контроля».